

Vorlage		Vorlage-Nr:	A 61/0306/WP15
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Planungsamt		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	07.04.2006
		Verfasser:	A 61/20 // Dez. III
I. (Vereinfachte) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 856 - Am Gut Wolf - hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 iVm § 13 BauGB			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
26.04.2006	B 0	Anhörung/Empfehlung	
04.05.2006	PLA	Anhörung/Empfehlung	
10.05.2006	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, die I. (vereinfachte) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 856 - Am Gut Wolf - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, die I. (vereinfachte) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 856 - Am Gut Wolf - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gem. § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB die I. (vereinfachte) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 856 - Am Gut Wolf - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Krefelder Straße, Am Gut Wolf, Alkuinschule und Alkuinstraße als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 856 - Am Gut Wolf - wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Möbelhauses Porta an der Krefelder Straße zu schaffen (rechtskräftig seit dem 26.08.2004).

Wesentliche Inhalte sind das Sondergebiet (SO-großflächiger Einzelhandel) mit den erforderlichen Stellplätzen, abzweigend von der Straße Am Gut Wolf eine Verkehrsfläche sowie eine kleinere Gewerbegebietsfläche. Festgesetzt wurde außerdem, dass auf dem Grundstück 121 Bäume zu pflanzen sind.

Mit der Ausarbeitung des Bauantrages wurden Veränderungen an dem Gebäude und den Außenanlagen vorgenommen. Diese Veränderungen der Planung machen in einigen Bereichen die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 856 erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden durch die I. Änderung nicht berührt, ebenso wird durch die I. Änderung keine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden.

Auf die Offenlage wird in diesem Verfahren verzichtet. Von der Planung betroffen ist lediglich der Bauherr/Grundstückeigentümer, so dass auch auf die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit verzichtet werden konnte.

Folgende Änderungen sollen vorgenommen werden:

1. Errichtung einer überdachten Aktionsfläche: (siehe beiliegende Ansichten)

im Rechtsplan: - Ergänzung einer überbauten Fläche sowie Festsetzung der Gebäudehöhe

Die geplante Aktionsfläche soll als Fläche für Veranstaltungen außerhalb des Möbelhauses, z.B. für saisonale Märkte wie Weihnachtsmärkte, Sommerfeste genutzt werden. U.a. werden Künstlerauftritte stattfinden. Im Nebengebäude sind jeweils ein Herren und Damen WC, ein EC-Geldautomat und ein Raum der je nach Bedarf genutzt werden kann.

2. Vergrößerung der Stellplatzflächen im Selbstabholerbereich

im Rechtsplan: - Festsetzung einer Fläche für ca. 8 Stellplätze an der östlichen Gebäudeseite
- Festsetzung einer Fläche für ca. 7 Stellplätze an der südöstlichen Grundstücksgrenze

3. Änderung der Fläche für Stellplätze vor dem Gebäude

im Rechtsplan: - Anpassen der Abgrenzung der Fläche für Stellplätze und der Fläche zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an zwei Stellen.

4. Einbau einer Hausmeisterwohnung incl. Zugang und Balkon an der Gebäuderückseite (Alkuinstraße)

in den schriftlichen Festsetzungen:

Ergänzung um folgende Festsetzungen:

“Zu 1. Art der baulichen Nutzung

(...)

Ausnahmsweise zulässige Nutzung

In dem SO-Gebiet ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, das dem Möbelhaus zugeordnet ist, ausnahmsweise zulässig.”

sowie

“Zu 4. Überbaubare Flächen

(...)

“In dem mit C gekennzeichneten Bereich dürfen die Baugrenzen durch einen Treppenaufgang und einen Balkon um bis zu 2,5 m überschritten werden.”

5. Verlängerung der Überdachung im Selbstholerbereich

im Rechtsplan: Verlängerung der überbaubaren Fläche für die Überdachung um 5,0m

6. Änderung der Größen der anzulegenden begrünter Flächen:

in den schriftlichen Festsetzungen:

derzeitige Fassung: 6.450 m² Gehölz

1.280 m² Rasen

1.011 m² Rasengittersteine/Schotterrasen

I. Änderung: 6.445 m² Gehölz

950 m² Rasen

1.085 m² Rasengittersteine/Schotterrasen

Durch die I. Änderung wird die zu begrünende Fläche um ca. 260 m² reduziert, aus der in der Begründung dargelegten Bilanzierung ergibt sich insgesamt ein Defizit von 117 Wertepunkten. Dies muss allerdings mit dem Überschuss von 136 Wertepunkten aus der Ursprungsplanung verrechnet werden, so dass noch + 19 Wertepunkte verbleiben.

Die Standorte der anzupflanzenden Bäume wurden bei einigen Bäumen geändert, so dass sich die Anzahl der Bäume in den Bereichen B1 und B3 (siehe schriftliche Festsetzungen) geändert hat. Die Summe der anzupflanzenden Bäume bleibt unverändert.

Der von der Fa. Porta eingereichte Bauantrag sieht eine andere Fassadengestaltung vor, als die im städtebaulichen Vertrag vereinbarte. Die Änderung der Fassadengestaltung wird aus ästhetischer Sicht als nicht gravierend bewertet. Die Zulässigkeit des Vorhabens wurde u. a. auf der Grundlage

eines mit der Stadt abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan, VEP) bestimmt. Die aufgezeigten Änderungen bedürfen aus rechtlichen Gründen einer Vertragsanpassung. (1. Änderung)

Die Verwaltung empfiehlt, die I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 856 - Am Gut Wolf - als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

Übersichtsplan

Luftbild

Rechtsplanentwurf (wird gesondert verschickt)

Schriftliche Festsetzungen

Begründung

Übersichtsplan-Baumpflanzung-Alt-Neu

Aktionsfläche Überdachung "Einfahrt"

Aktionsfläche Überdachung "von links"

Aktionsfläche Überdachung "von rechts"